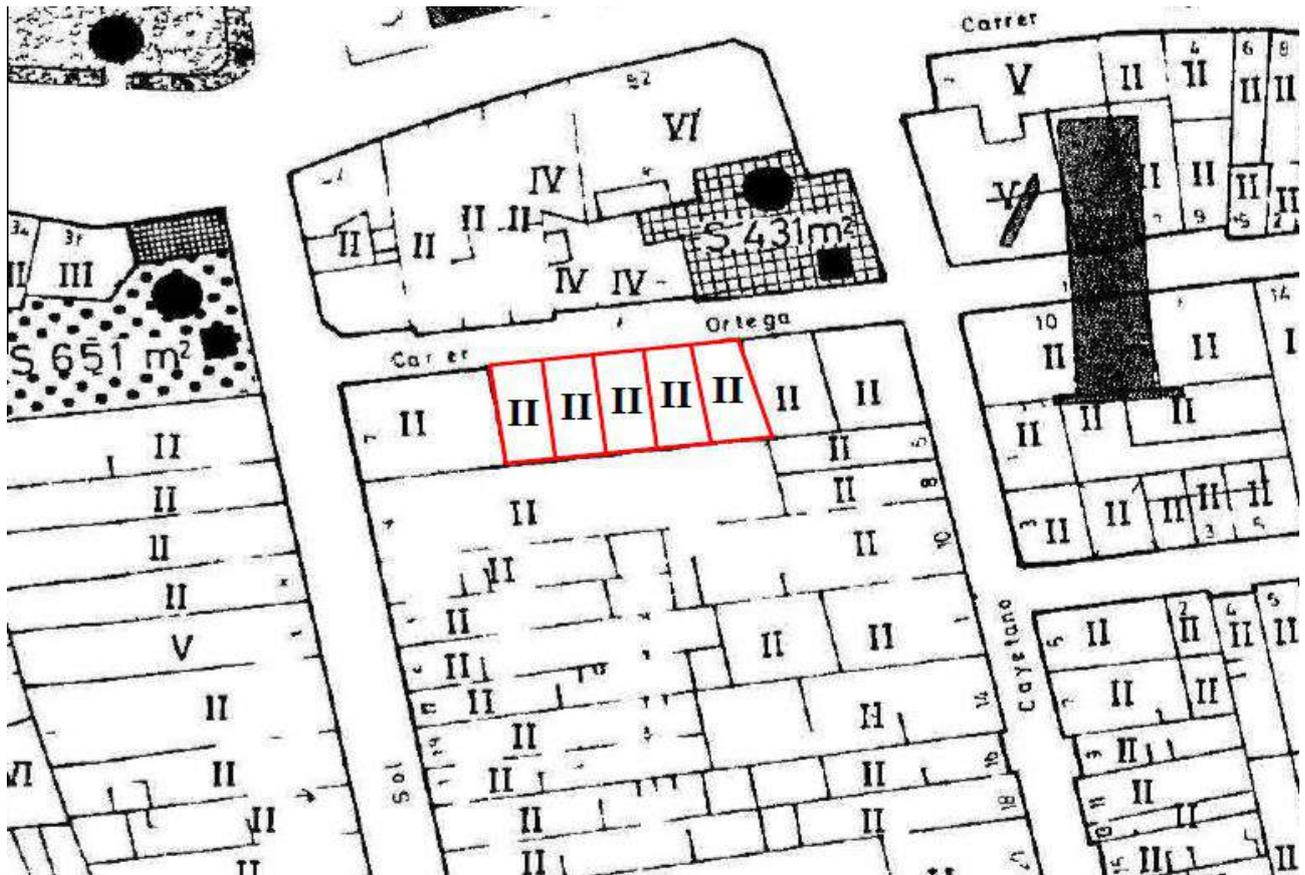


**ANEXO a.**

**Borrador de**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL CAMBIO DE USO DEL SUELO  
DE USO CULTURAL RECREATIVO A USO RESIDENCIAL  
DE LA PARCELA SITUADA EN c/ Ortega y Gasset n.º 4  
DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFARAR**



Alfara, a Julio de 2.023

Fdo. Camilo Grau Carretero

Arquitecto

Colegiado nº 3.949 COACV

**Borrador de**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL CAMBIO DE USO DEL SUELO  
DE USO CULTURAL RECREATIVO A USO RESIDENCIAL  
DE LA PARCELA SITUADA EN c/ Ortega y Gasset n.º 4  
DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFAFAR**

ÍNDICE

**A. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA**

**MEMORIA INFORMATIVA**

1. ANTECEDENTES
2. OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU
3. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL DE LA PARCELA. INFORME URBANÍSTICO

**PLANOS DE INFORMACION**

- I.1 PLANO DE SITUACIÓN
- I.2 PLANO DE ESTADO ACTUAL
- I.3 FOTOGRAFÍAS AÉREAS (Google – Bing maps)
- I.4 CLASIFICACIÓN DEL SUELO – PGOU VIGENTE 1992
- I.5 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO – PGOU VIGENTE 1992
- I.6 ORDENACIÓN DEL CASCO – PGOU VIGENTE 1992

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

1. JUSTIFICACIÓN Y FORMA LEGAL DE LA MODIFICACIÓN DE USO PROPUESTO
2. SÍNTESIS ESTADÍSTICA

**B. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA**

**NORMAS URBANÍSTICAS**

**PLANOS DE ORDENACIÓN**

- O.1 PLANEAMIENTO PROPUESTO – ORDENACIÓN DEL CASCO VIGENTE Y PROPUESTO

## **A. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA**

### **MEMORIA INFORMATIVA**

#### **1. ANTECEDENTES**

La parcela objeto de la presente propuesta de modificación puntual, situada en la calle Ortega y Gasset nº 4 de Alfafar, estuvo ocupada por un inmueble destinado a uso cultural recreativo privado (Cine). Es de forma rectangular, de 31,54 metros de fachada a la calle y 406,91 m<sup>2</sup> de superficie, con una profundidad media de 12,42 metros.

En octubre de 2008 el Ayuntamiento lo declaró en situación de RUINA ESTRUCTURAL, al haberse desplomado un cercha de madera del vano central del edificio. El edificio tenía una estructura de cerchas y correas de madera con cubierta de placas de fibrocemento, sustentado sobre pilares y muros de ladrillo macizo.

Según se refleja en el Decreto nº 2.036/08 de 30/10/2008, el edificio estuvo varios años abandonado y sin actividad, lo que añadido a las entradas masivas de agua en el interior de la estructura provocó ese desplome, amenazando otras partes de la cubierta y el forjado intermedio. Ante la existencia de riesgo de derrumbes de elementos estructurales de modo generalizado, y para evitar mayores perjuicios, se ordenó su demolición

La parcela ha quedado limpia desde entonces, manteniendo únicamente los muros de las medianeras y de la fachada a la calle Ortega y Gasset, que fue ejecutada en el plazo establecido.



Se adjunta el Decreto 2036/08, de declaración de ruina, citado.



CLF.-Expte. 2/08-RUINA

Disciplina Urbanística

ORDENACION DEL TERRITORIO

SP-3 = Cultural, Musical

Por el presente le doy traslado del Decreto del Sr. Alcalde de este Ayuntamiento, D. Emilio Muñoz García, que transcrito literalmente, dice:

" **DECRETO N.º. 2.036/08.-** Realizada visita de inspección, por el Técnico Municipal en el día de hoy, 29 de octubre de 2008, al inmueble sito en C/. Ortega y Gasset, n.º. 4, por desplome de cercha en antiguo cine, se emite el siguiente informe:

" Se trata de un edificio compuesto por planta baja, con un aspecto exterior e interior de abandono desuso.

En el interior no se está ejerciendo ninguna actividad.

La estructura es de cerchas de madera, con correas de madera y revestimiento de planchas de fibrocemento, y pilares de obra de ladrillo macizo.

**Daños observados.-** Como consecuencia de un estado de abandono prolongado, y la entrada masiva de agua en el interior de los elementos estructurales, viéndose afectada su función resistente. Por lo que se han producido desplome de la parte central del forjado techo del cine. Otras zonas del mismo forjado amenazan con desplomarse.

**Conclusión.-** Por todo lo expuesto, a la vista de las circunstancias que presenta el edificio, el que suscribe propone:

- 1º. Que se proceda a la declaración de ruina estructural del referido inmueble, por existir el riesgo imprevisible de derrumbes de elementos estructurales de modo generalizado.
- 2º. Que se ordene la demolición del edificio en el plazo máximo de 1 mes, debiéndose aportar el correspondiente proyecto suscrito por técnico competente, la hoja de encargo del técnico director de la obra, así como datos del contratista que ejecute el derribo.





**Medidas cautelares.**- Se debe prohibir el acceso y uso del inmueble de referencia."

En virtud de las competencias atribuidas a esta Alcaldía-Presidencia, en el art. 213 de la LUV 16/2005, y ante el incumplimiento del deber de conservación atribuido al propietario del inmueble, se resuelve lo siguiente:

**PRIMERO.**- Ordenar la demolición del inmueble, como medida cautelar y excepcional, al ser imprescindible para impedir mayores perjuicios, tal como habilita el art. 213.1 de la LUV 16/2005, ante la posible amenaza de ruina estructural, a cargo y a costa del titular del inmueble sito en C/. Ortega y Gasset, nº. 4 de esta localidad, objeto del expediente, en el plazo máximo de 1 mes, debiendo aportar el correspondiente proyecto suscrito por técnico competente, la hojas de encargo del técnico director de la obra, así como datos del contratista que ejecute el citado derribo.

**SEGUNDO.**- Adoptar como medidas cautelares complementarias la prohibición de acceso y uso del inmueble de referencia.

**TERCERO.**- Notificar la presente resolución al interesado.

2

Alfafar a, 30 de octubre de 2008."

Lo que le comunico a Vd. para su conocimiento y efectos, significándole que, el presente acto pone fin a la vía administrativa.

Contra la presente resolución, podrá interponer, potestativamente, Recurso de Reposición ante el órgano que lo dictó, dentro del plazo de un mes, a contar a partir del día siguiente a la notificación del presente acto, de conformidad con lo dispuesto en el art. 116 y 117 de la Ley 30/92, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su redacción dada por la Ley 4/99; o interponer directamente dentro del plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente a la notificación del presente acto, recurso Contencioso-Administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo, de conformidad con lo establecido en los artículos 46 y 8, respectivamente, de la Ley 29/98, de 13 de Julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.



Asimismo, podrá interponer cualquier otro recurso que Vd. estime procedente.

Sírvase firmar el duplicado de esta notificación.

Alfafar, a 30 de octubre de 2008  
LA SECRETARIA GRAL.,



Dña. José Guadoli Martínez

D<sup>a</sup>. María Cruz Giner Sanchis  
C/. Del Sol, n<sup>o</sup>. 5  
Alfafar

## 2. OBJETO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPUESTA

La parcela sigue en la actualidad sin edificar, y mantiene el uso previsto por el Plan General de Ordenación Urbana de Alfajar vigente, aprobado en marzo de 1992.

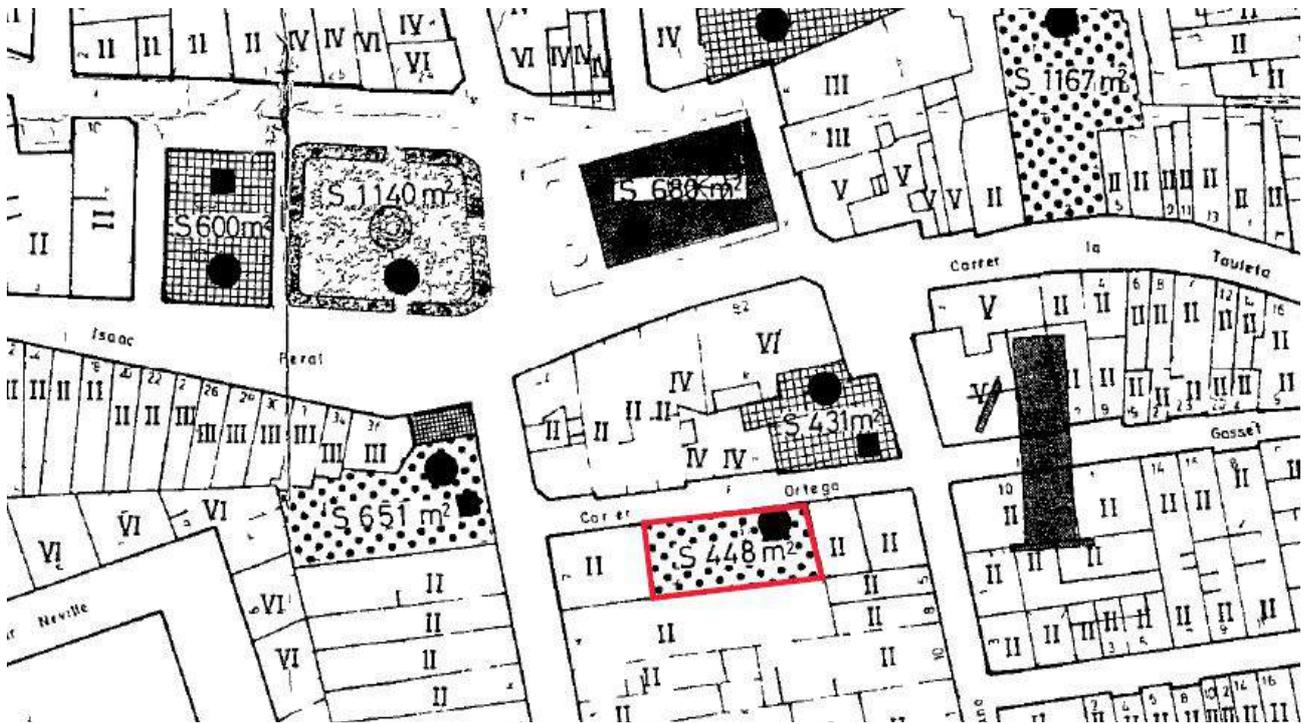
En aquel año, el edificio que la ocupaba estaba ya destinado a Cine, por lo que el planeamiento aprobado mantuvo el uso del suelo, que quedó calificado como *"EQUIPAMIENTO EXISTENTE. USO CULTURAL RECREATIVO Y PRIVADO"*.

Equipamiento existente que ha desaparecido, y que ya no lo era desde antes de 2008, por lo que el uso urbanístico de la parcela lleva más de 15 años sin actividad.

La expansión del casco urbano de Alfajar hacia el este, creando una de las más grandes áreas comerciales del país, ha dotado al municipio y a su área de influencia de todo tipo de equipamientos terciarios, tanto recreativos como comerciales. Espacios más amplios y adecuados para acumulación de personas que la calle Ortega y Gasset de Alfajar, de 6 metros de anchura, en pleno Núcleo Originario de la población.

El objeto de esta propuesta es, por tanto, la de CAMBIAR EL USO DEL SUELO DE LA PARCELA al mismo uso global y dominante en el Núcleo Originario de Alfajar, esto es, al USO RESIDENCIAL. La edificación característica será la RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS.

El ámbito de actuación se limita al propio de la parcela, ya que todo su entorno ya tiene asignado ese mismo uso global.



### **3. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL DE LA PARCELA. INFORME URBANÍSTICO**

La situación urbanística de la parcela se describe de manera completa en el informe urbanístico solicitado al Ayuntamiento de Alfafar, de marzo de 2021.

Se adjunta a continuación el citado informe.



Sergio Marco Das (1 de 1)  
Coord. Respons. Area de Urbanismo  
Fecha Firma: 12/03/2021  
HASH: d8ce726c9d7b7341750d45fed9db4

URBANISMO  
OBRAS, ACTIVIDADES Y PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA  
Expediente número: 1287/2021  
Asunto: Informe Urbanístico  
SMD/vqb

D. Manuel Martí Giner  
C/ Del Sol, número 5  
46910 Alfajar

Vista la solicitud de informe urbanístico formulada por don Manuel Martí Giner, con número de Registro de Entrada: RGE: 2021-E-RC-1999, de 1 de marzo de 2021, para el inmueble sito en la calle Ortega y Gasset número 4, de Alfajar, Referencia Catastral: 4770513YJ2647S0001UU, le traslado informe técnico de la arquitecta municipal de fecha 11 de marzo de 2021 que, dice:

1

«En relación con el Plan General de Ordenación Urbana de Alfajar, aprobado definitivamente el 10 de diciembre de 1991 (publicado en el BOP: 3/3/1992), respecto al inmueble sito en la calle Ortega y Gasset, número 4 de Alfajar (referencia catastral: 4770513YJ2647S0001UU); se expone lo siguiente:

### 1. DOCUMENTO URBANÍSTICO

FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan General de Ordenación Urbana de Alfajar  
FECHA DE APROBACIÓN: 3 de marzo de 1992  
MODIFICACIONES APROBADAS: 27 de julio de 1993, 30 de julio de 2010 y 26 de noviembre de 2010

### 2. IDENTIFICACIÓN

NOMBRE DEL ÁREA: Zona 1 (Aprovechamiento: 1,73 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – art. 94)  
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo Urbano  
TIPOLOGÍA ADMISIBLE (art. 101): Edificios comerciales o industriales destinados a los usos compatibles (artículo 103), con tipología de nave industrial.

### 3. USO DEL SUELO

USO (Plano P.G.O.U.): Equipamiento existente. Uso cultural recreativo y privado.

Ajuntament d'Alfajar  
CIF:P4602200J Adreça: Plaça del Ajuntament, 1 46910 Alfajar (Valencia) Telèfon: (+34) 963182126 Fax: (+34) 963186035  
www.alfajar.es alfajar@alfajar.es



Codi Verificació: 30544DQW8LKN9BF8VMEK43PT4 Verificació: <https://sistemes.ajuntament.alfajar.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 4



USOS COMPATIBLES (art. 103): Actividades artesanas, talleres, actividades comerciales, oficinas, garajes y espectáculos públicos.

#### 4. CONDICIONES DE LA PARCELA

SUPERFICIE DE PARCELA (Plano P.G.O.U.): 448 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE DE PARCELA (Catastro): 407 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE MÍNIMA (art. 84): 80 m<sup>2</sup>

FACHADA MÍNIMA (art. 84): 6 m

FORMA DE LA PARCELA (art. 84): Se podrá inscribir un rectángulo de 5 x 10 m.

MEDIANERAS (art. 84):

Que no formen con la fachada un ángulo superior a 60°.

Que no formen una línea quebrada en más de dos rectas.

#### 5. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

NÚMERO DE PLANTAS (art. 104): PB+1

El número de plantas señalado tiene el carácter obligatorio y sólo se permitirán, como régimen general, tolerancia de una planta en menos respecto las máximas. En todo caso, esta tolerancia no eximirá de las cesiones reguladas en el artículo 221 (art. 91).

ALTURA DE CORNISA MÁXIMA (art. 104): 6,70 m

Tolerancia de +/- 0,50 m para que el edificio pueda adoptar su cornisa a las dominantes en el entorno.

No se admitirán altillos que se acusen en fachada. Solo se admitirán para usos no residenciales y cuando su superficie no supere el 50% de la planta baja (a la que estarán vinculados). En caso de existir altillos las alturas libres mínimas serán de 2.10 m.

CUBIERTAS Y REMATES (art. 105):

En el plano de fachada, por encima de las alturas máximas se permitirá la sobreelevación de elementos decorativos de remate, tales como baranda y antepechos de protección.

Podrá ser admisible la presencia de elementos ligeros sobre la primera crujía y que no consumen edificabilidad, tales como pérgolas.

Por encima del último forjado, todos los cuerpos complementarios de la edificación deberán quedar bajo plano inclinado sobre la horizontal como máximo 30° a partir de las aristas superiores de las fachadas exteriores e inferiores en su encuentro con los forjados de la última planta o del plano de altura máxima.

Se podrán realizar áticos integrados en la cubierta. Para ello deberán retirarse 5m de la alineación de fachada y su altura no podrá sobrepasar los 3m.

Se admitirán sobresaliendo del plano de cubierta solamente lucernarios o linternas, palomares o pérgolas que no excedan en total del 20% de la superficie de la última planta.

ALTURAS LIBRES MÍNIMAS (art. 107):

Planta baja: 3,00 m

Planta alta: 2,50 m

Las plantas bajas destinadas a vivienda podrán tener una altura libre igual a la de las plantas superiores, elevando el nivel de sus suelos.

SALIENTES Y VOLADIZOS (art. 108):

2



Validación: 30G4ADQW5LKY95F5WEXKA3P14 | Verificación: <https://alfafar.sedelectronica.es/>  
mento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 4

El cuerpo de la edificación será plano, coincidente con la alineación de fachada exterior y se autorizarán cuerpos volados en plantas de piso, únicamente en aquellas calles o paramentos en los que su inclusión no suponga una ruptura con el ambiente tradicional del entorno.

La proporción de los huecos, vuelos y elementos de la composición de fachada, responderá al carácter tipológico y ambiental de la arquitectura del área en que se incluye el edificio.

#### ELEMENTOS SALIENTES SEGÚN COMPOSICIÓN DE FACHADA (art. 92):

La disposición de huecos y elementos compositivos deberá responder a la organización general de la composición de fachada.

Puertas de ingreso en fincas y comercios: No superarán el 5% del ancho de las aceras, sin sobrepasar los 20,00 cm.

Recercados de huecos: No superarán los 10,00 cm.

Enrejados: No sobresaldrán del plano de la fachada o del saliente propio del hueco al que pertenezcan.

### 6. CONDICIONES ESTÉTICAS (art. 90)

Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que estuviesen situados, respetando y armonizando con los otros grupos de edificios cuando formen parte de un conjunto de arquitectura tradicional.

Todas las fachadas, sean recayentes a calle o a patios tendrán tratamiento como tales cuidando la elección de los materiales de modo que presenten una durabilidad adecuada.

3

### 7. CONDICIONES DE LOS LOCALES Y EDIFICIOS DESTINADOS A USOS NO RESIDENCIALES (art. 99)

Dotación de cuantas instalaciones se necesiten para su perfecta ventilación, iluminación, desagüe y seguridad.

### 8. OBSERVACIONES

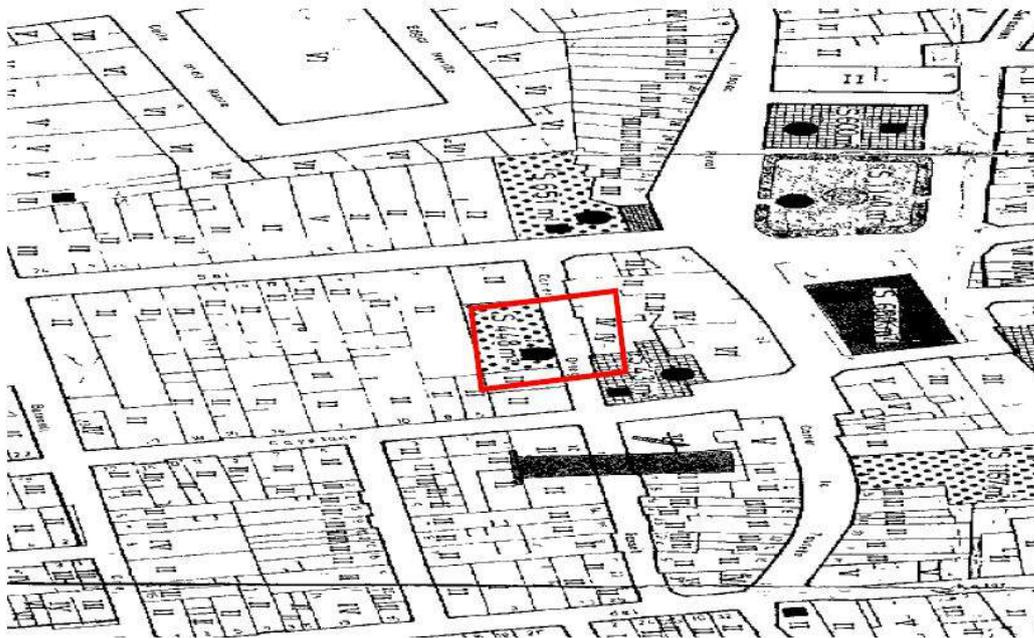
CESIONES: Se estará a lo dispuesto en las normas del P.G.O.U. de Alfàfar.

ALINEACIONES Y RASANTES (art. 82): Las alineaciones contenidas en el P.G.O.U. tendrán el carácter de alineación oficial y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada y entre las superficies edificables y las que no lo son.

INMUEBLE SUJETO A PROTECCIÓN AMBIENTAL (art. 228): El edificio se sitúa en el entorno de uno protegido (Biblioteca Municipal, ref. cat.: 4770309YJ2647S0001DU), por lo que estará sujeto a protección ambiental.

### 9. INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA





Localización del inmueble en el plano del P.G.O.U. de Alfafar.

Lo que se informa a los efectos oportunos».

4

Alfafar, documento firmado electrónicamente.



## **PLANOS DE INFORMACIÓN**

**I.1 PLANO DE SITUACIÓN**

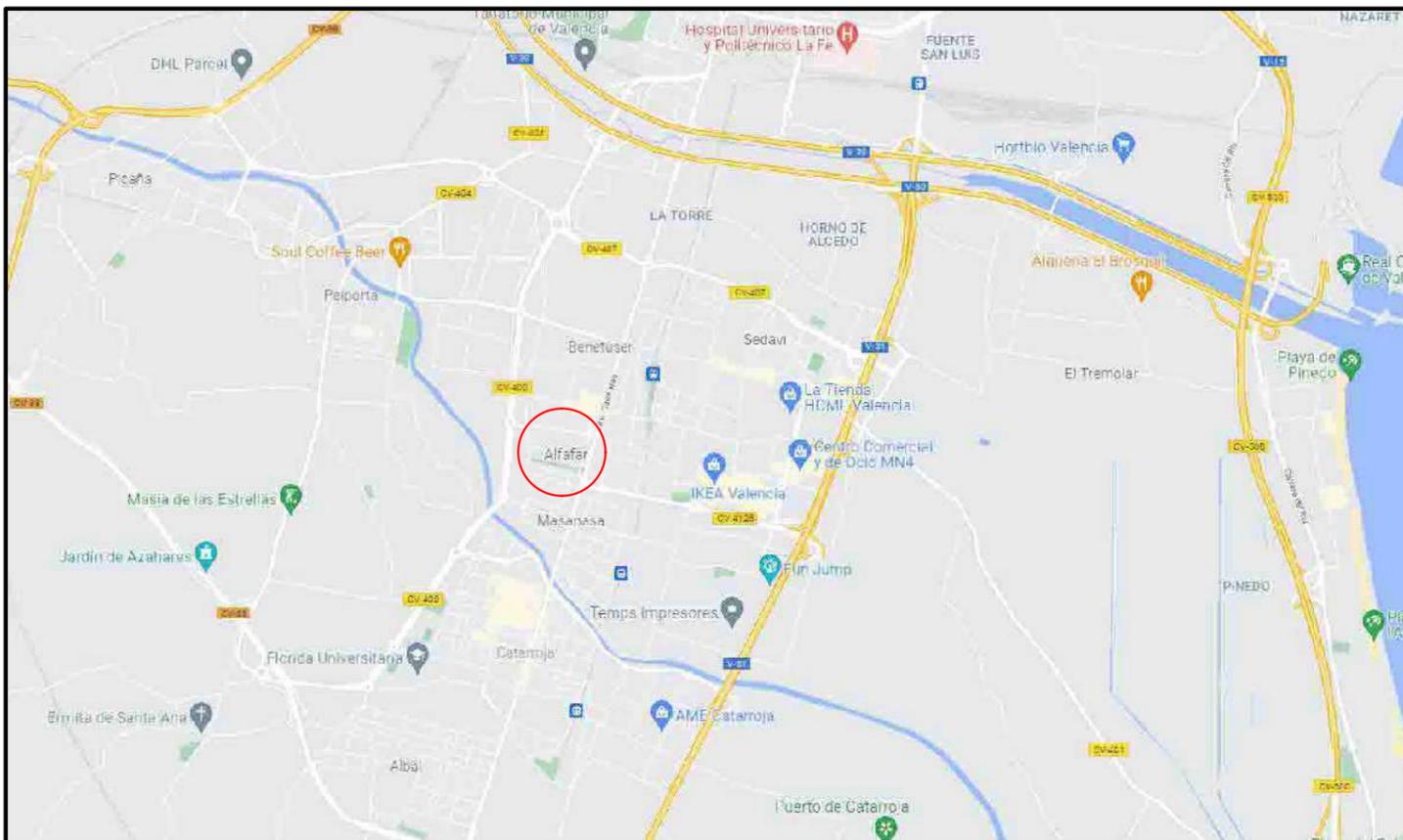
**I.2 PLANO DE ESTADO ACTUAL**

**I.3 FOTOGRAFÍAS AÉREAS (Google – Bing maps)**

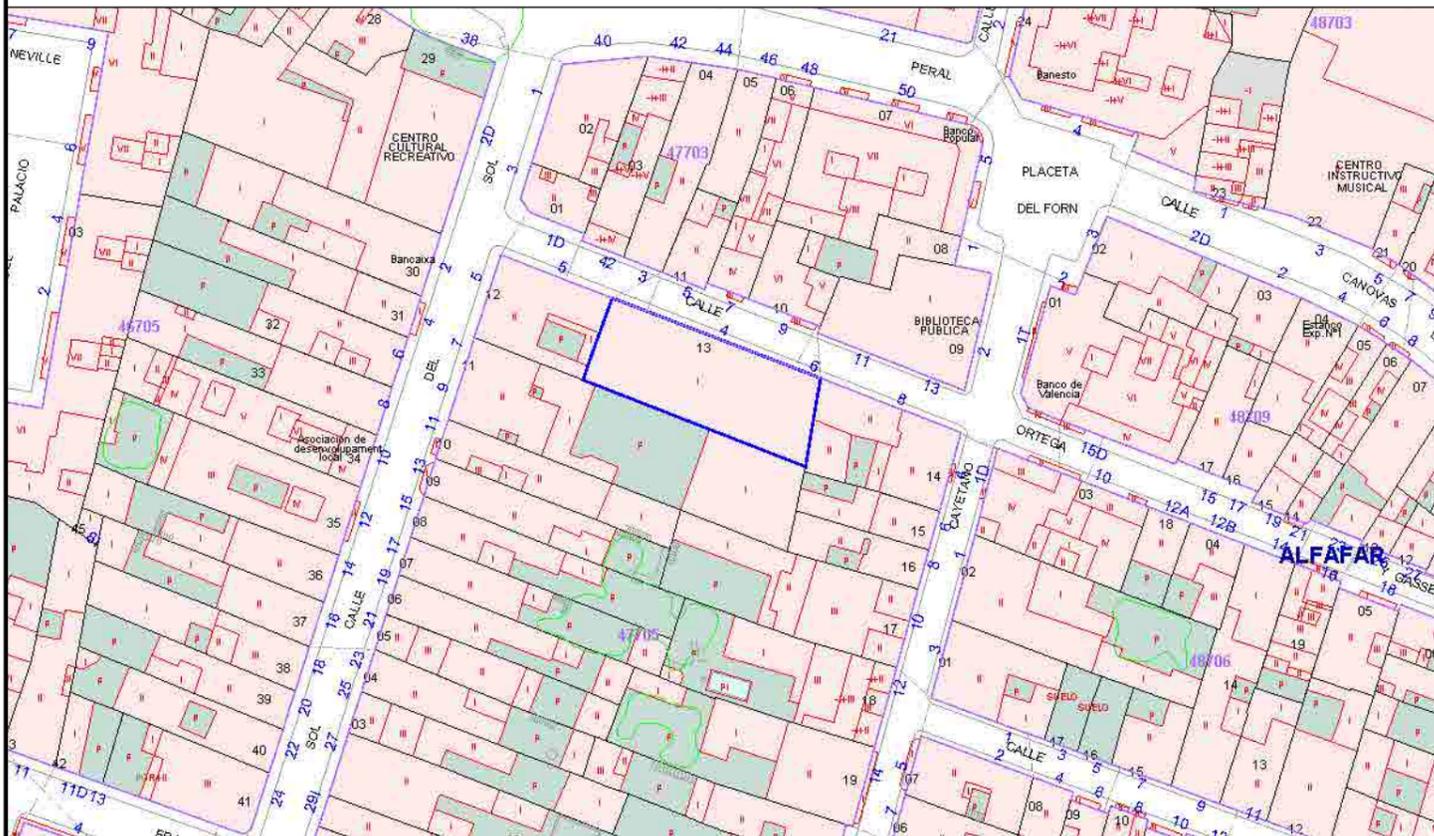
**I.4 CLASIFICACIÓN DEL SUELO – PGOU VIGENTE 1992**

**I.5 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO – PGOU VIGENTE 1992**

**I.6 ORDENACIÓN DEL CASCO – PGOU VIGENTE 1992**

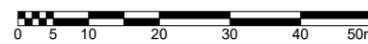


**PLANO DE EMPLAZAMIENTO**



**INFORMACION CATASTRAL: 4770513YJ2647S0001UU**

ESCALA: 1 / 1.000



**PLANO DE SITUACIÓN**

Promotor: D.<sup>a</sup> MARÍA CRUZ  
GINER SANCHIZ

Arquitecto: Camilo Grau Carretero  
**camilograu**  
ARQUITECTOS

Pl.Legión Española 4  
46010 Valencia  
Tel 963 393 610  
valencia@cgrauarquitectos.es

**Propuesta de MODIFICACIÓN PUNTUAL CAMBIO DE USO DEL SUELO DE USO CULTURAL RECREATIVO A USO RESIDENCIAL DE LA PARCELA SITUADA EN c/ Ortega i Gasset n.º 4 DEL SUELO URBANO DEL P.G.O.U. DE ALFAFAR**

MARZO 2023

Expediente: 2021/07

Escala:

Impreso:  
18/04/2023

**SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO  
INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

Plano nº:

**1.1**



Promotor: D.<sup>a</sup> MARÍA CRUZ  
GINER SANCHIZ

0 1 2 5 10 12m  
 Arquitecto: Camilo Grau Carretero  
 PI.Legión Española 4  
 46010 Valencia  
 Tel 963 393 610  
 valencia@cgrauarquitectos.es  
**camilograu**  
 ARQUITECTOS

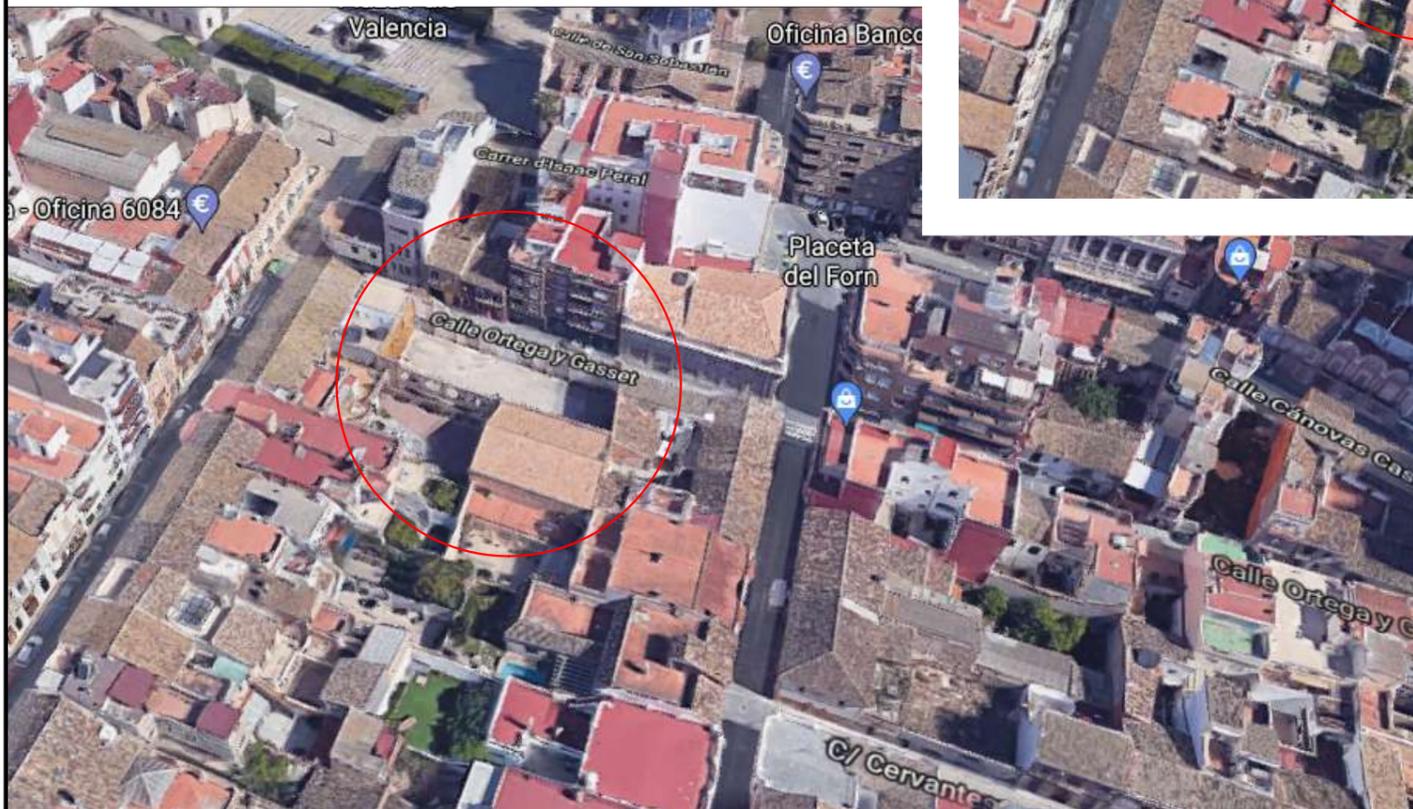
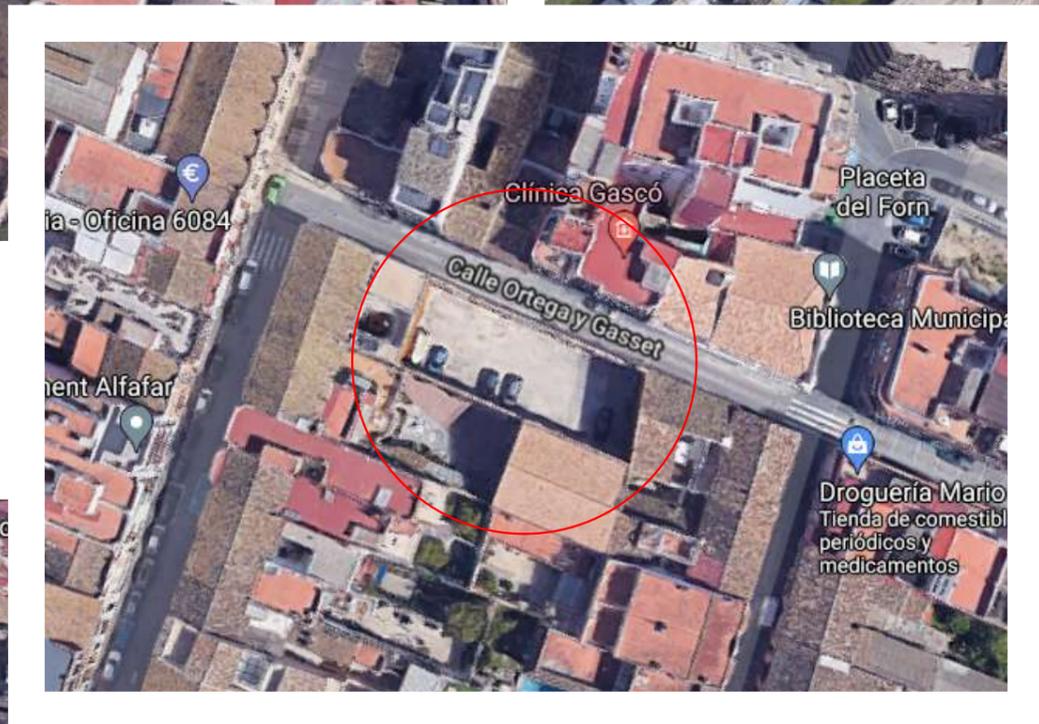
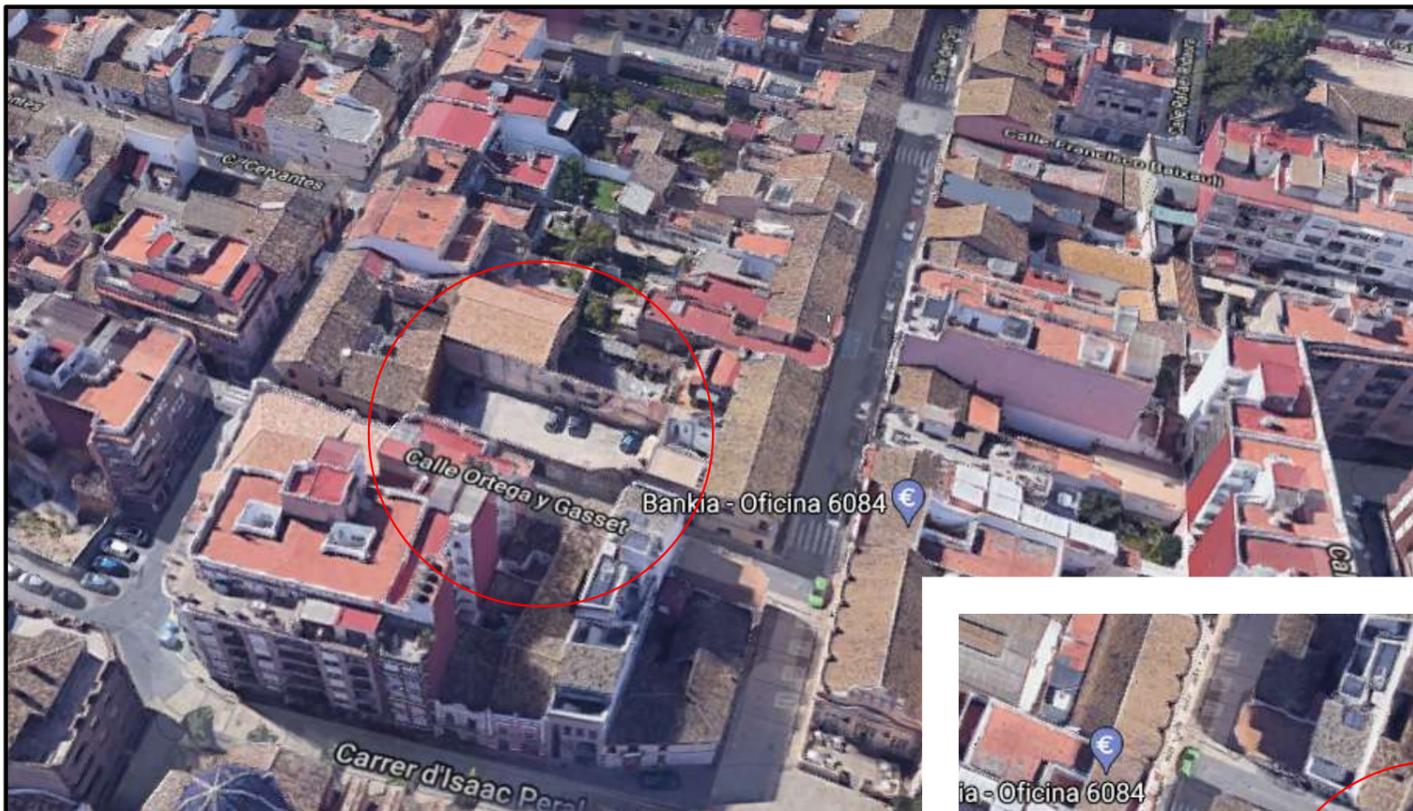
**Propuesta de MODIFICACIÓN PUNTUAL CAMBIO DE USO DEL SUELO DE USO CULTURAL RECREATIVO A USO RESIDENCIAL DE LA PARCELA SITUADA EN c/ Ortega i Gasset n.º 4 DEL SUELO URBANO DEL P.G.O.U. DE ALFAFAR**

MARZO 2023  
Expediente: 2021/07

Escala:  
**1:250**  
Impreso:  
**18/04/2023**

**PLANO DE ESTADO ACTUAL**

Plano nº:  
**1.2**



Promotor: D.<sup>a</sup> MARÍA CRUZ  
GINER SANCHIZ

Arquitecto: Camilo Grau Carretero  
**camilograu**  
ARQUITECTOS

Pl. Legión Española 4  
46010 Valencia  
Tel 963 393 610  
valencia@cgrauarquitectos.es

**Propuesta de MODIFICACIÓN PUNTUAL CAMBIO DE USO DEL SUELO DE USO CULTURAL RECREATIVO A USO RESIDENCIAL DE LA PARCELA SITUADA EN c/ Ortega i Gasset n.º 4 DEL SUELO URBANO DEL P.G.O.U. DE ALFARAR**

MARZO 2023  
Expediente: 2021/07

Escala:  
Impreso:  
18/04/2023

**FOTOGRAFÍAS AÉREAS**

Plano nº:  
**1.3**



# LEYENDA

- SUELO URBANO RESIDENCIAL 1047.455m<sup>2</sup>
- SUELO URBANO COMERCIAL 53.707m<sup>2</sup>
- SUELO URBANO INDUSTRIAL Y TERCIARIO 321.211m<sup>2</sup>
- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO RESIDENCIAL 112.777m<sup>2</sup>
- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO COMERCIAL 104.800m<sup>2</sup>
- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO 193.593m<sup>2</sup>
- SUELO NO URBANIZABLE PROTECCION AGRICOLA 83.426m<sup>2</sup>
- SUELO NO URBANIZABLE PROTECCION ECOLOGICA 6696.692m<sup>2</sup>

## SISTEMAS GENERALES

- ESPACIO LIBRE PARQUE URBANO 783740m<sup>2</sup>
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (DOCENTE, SERVICIOS) 26.600m<sup>2</sup>
- CEMENTERIO 15.400m<sup>2</sup>
- CARRETERA (SISTEMA DE COMUNICACION)
- FERROCARRIL (SISTEMA DE COMUNICACION)

10 NOV. 1991



# PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALFAFA

10 DIC. 1991

**PROYECTO**

ESCALA: **1/10.000**

FECHA: **Octubre 1991**

1 **plano de:**  
CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO

Promotor: D.<sup>a</sup> MARÍA CRUZ GINER SANCHIZ

Arquitecto: Camilo Grau Carretero  
 PI.Legión Española 4 46010 Valencia  
 Tel 963 393 610  
 valencia@cgrauarquitectos.es

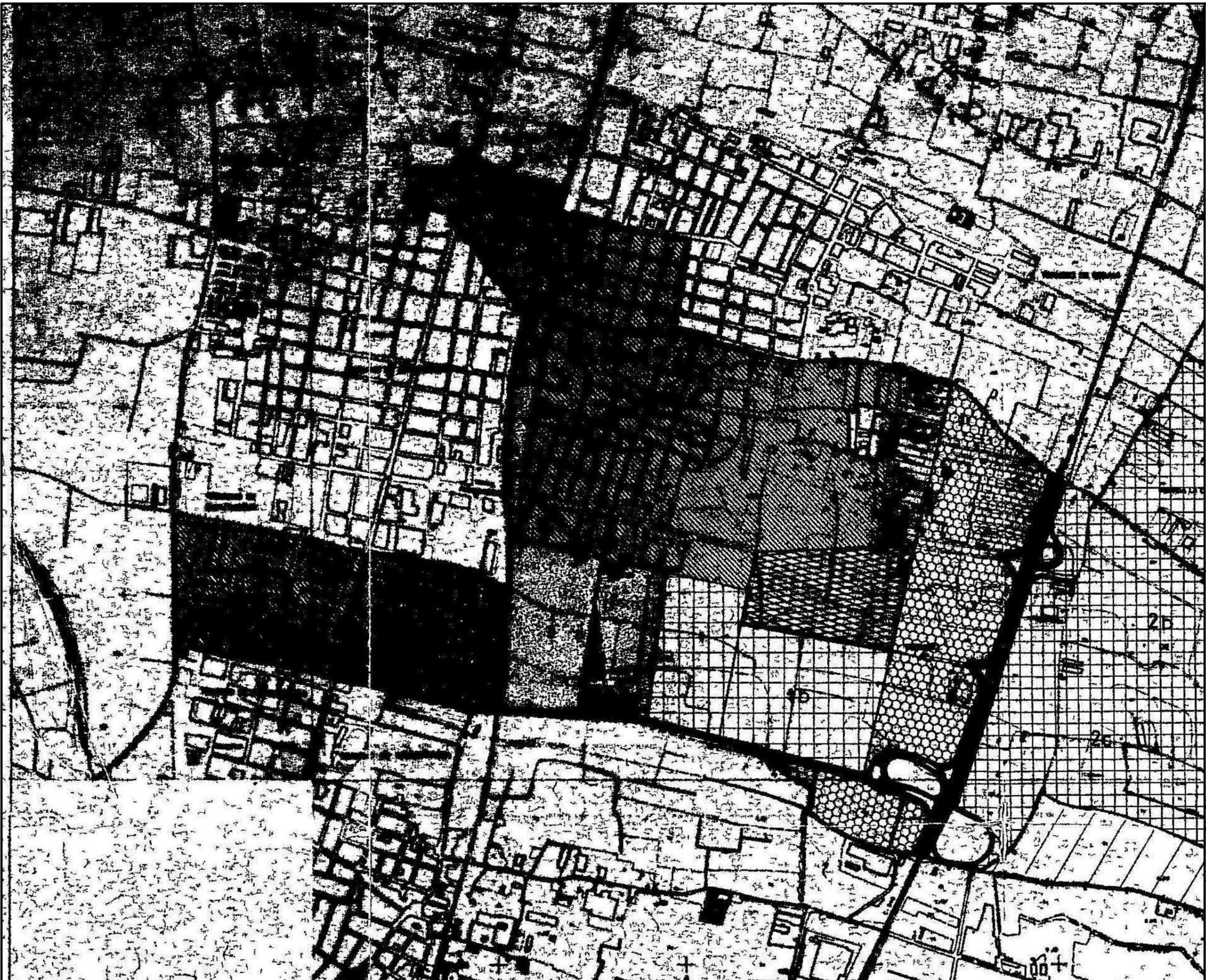
**Propuesta de MODIFICACIÓN PUNTUAL CAMBIO DE USO DEL SUELO DE USO CULTURAL RECREATIVO A USO RESIDENCIAL DE LA PARCELA SITUADA EN c/ Ortega i Gasset n.º 4 DEL SUELO URBANO DEL P.G.O.U. DE ALFARAR**

MARZO 2023  
Expediente: 2021/07

Escala: **1:1.000**  
Impreso: **18/04/2023**

**CLASIFICACIÓN DEL SUELO. P.G.O.U. VIGENTE 1992**

Plano nº: **1.4**



# LEYENDA

- SUELO URBANO RESIDENCIAL 1047.455m<sup>2</sup>
  - SUELO URBANO COMERCIAL 53.707m<sup>2</sup>
  - SUELO URBANO INDUSTRIAL Y TERCIARIO 321.211m<sup>2</sup>
  - SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO RESIDENCIAL 112.777m<sup>2</sup>
  - SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO COMERCIAL 104.800m<sup>2</sup>
  - SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO 193.593m<sup>2</sup>
  - SUELO NO URBANIZABLE PROTECCION AGRICOLA 53.425m<sup>2</sup>
  - SUELO NO URBANIZABLE PROTECCION ECOLOGICA 6696.892m<sup>2</sup>
- SISTEMAS GENERALES
- ESPACIO LIBRE PARQUE URBANO 183.740m<sup>2</sup>
  - EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (DOCENTE, SERVICIOS) 26.600m<sup>2</sup>
  - CEMENTERIO 15.400m<sup>2</sup>
  - CARRETERA (SISTEMA DE COMUNICACION)
  - FERROCARRIL (SISTEMA DE COMUNICACION)

## PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALFAFAR

DATOS RAFAELADOS POR LA ORIGINA  
 DE LA INGENIERIA URBANISTICA

PLAN DE ALFAFAR 25.900/92

ESCALA APROXIMACION ORIGINAL

ESCALA APROXIMACION ORIGINAL

FECHA APROBACION ORIGINAL 3/28/92

ESCALA APROXIMACION ORIGINAL

FECHA APROBACION ORIGINAL

**PROYECTO**

ESCALA

**1/10.000**

FECHA

Octubre 1991

3 **plano de:**

ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO

Promotor: D.<sup>a</sup> MARÍA CRUZ  
 GINER SANCHIZ

0 50 100 200 350 500m

Arquitecto: Camilo Grau Carretero

PI.Legión Española 4  
 46010 Valencia  
 Tel 963 393 610  
 valencia@cgrauarquitectos.es

**camilograu**  
 arquitectos

Propuesta de MODIFICACIÓN PUNTUAL CAMBIO DE USO DEL SUELO DE USO CULTURAL RECREATIVO A USO RESIDENCIAL DE LA PARCELA SITUADA EN c/ Ortega i Gasset n.º 4 DEL SUELO URBANO DEL P.G.O.U. DE ALFAFAR

MARZO 2023

Expediente: 2021/07

Escala:  
**1:1.000**  
 Impreso:  
**18/04/2023**

**ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO. P.G.O.U. VIGENTE 1992**

Plano nº:  
**1.5**



# MEMORIA JUSTIFICATIVA

## 1. JUSTIFICACIÓN Y FORMA LEGAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPUESTA

El planeamiento vigente actualmente en Alfafar es el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de 1991, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 10-12-1991 (BOP 3/03/1992). Conforme se refleja en el informe urbanístico de la parcela, emitido por el Ayuntamiento en marzo de 2021, y reproducido en apartado anterior, el USO DEL SUELO asignado a la parcela es:

“Equipamiento existente. Uso cultural recreativo y privado”

Y así era en el año de aprobación del planeamiento vigente, cuando el edificio se destinaba a Cine. El Plan lo que hizo fue reflejar la realidad de los usos existentes para hacerlos compatibles.

La llegada de los Centros Comerciales desplazó las salas de cine a las afueras de las ciudades, creando complejos cinematográficos de múltiples salas, como una de las principales atracciones de público hacia los mismos. Con ello se aumentaba la oferta, facilitaba el acceso desde toda el área metropolitana junto a las autovías, disponiendo al efecto grandes superficies anexas de aparcamiento generalmente gratuito. El desvío de público fue importante en la capital, Valencia, con la creación de centros comerciales periféricos con múltiples salas de cine, vaciando y llevando a la quiebra a la gran parte de las antiguas salas de la ciudad: Rex, Serrano, Artis, Metropol, Avenida, Tyris, D’Or, Marti, Lauria, etc. Solamente han sobrevivido hasta hoy los que se reconvirtieron en multisalas, como los cines Lys y ABC Park. Los cines Marti también se reconvirtieron en varias salas, pero al final acabaron cerrando.

Este fenómeno, casi mortal para los cines en Valencia, fue totalmente mortal en el resto de las poblaciones metropolitanas, donde los pequeños edificios destinados a cines no pudieron aguantar la potente competencia de las atractivas y modernas multisalas de los centros comerciales. Concretamente, fueron los cines Levante y el centro comercial MN4 de Alfafar los que dieron la puntilla a la exhibición cinematográfica más modesta.

El cine que ocupaba la parcela, años antes de su declaración de ruina, ya fue afectado por la apertura de nuevas salas de cine en los centros comerciales, por lo que su destino estaba escrito. Varias salas donde elegir, con grandes butacas y pantallas equipadas, aparcamiento cómodo y gratuito, fácil acceso mediante avenidas de dos carriles, presencia de todo tipo de bares y restaurantes, sin generar molestias para el vecindario, etc. Imposible competir.

El uso asignado a la parcela en 1991 tenía sentido, por ser el uso existente en la parcela. Pero desde antes de 2008 que ya no lo era, dejó de tenerlo.

La parcela tiene 448 m<sup>2</sup>, edificable en dos alturas, lo que permitiría una superficie total de 896 m<sup>2</sup> de uso cultural recreativo privado. Su ubicación en el centro histórico tradicional de Alfafar, de no tan fácil acceso ni aparcamiento, con mucha menos oferta de restauración y la inevitable generación de molestias a los vecinos, unido a la inacabable normativa vigente en materia de espectáculos públicos, hacen del uso actual de la parcela una utopía.

Lo que desemboca en el nulo aprovechamiento urbanístico de la parcela al que sus propietarios tienen derecho.

Tampoco otro uso dotacional privado resolvería el problema de los propietarios de la parcela, pues ya van más de 15 años que se demolió el cine y la parcela, limpia y expedita situada en el centro de Alfafar no ha suscitado interés de la iniciativa privada.

Podría darse un uso público, pero ya en las proximidades tiene el Ayuntamiento varios equipamientos (Ayuntamiento, Casino, Biblioteca, Iglesia), y tampoco se ha interesado por ella desde la demolición del cine.

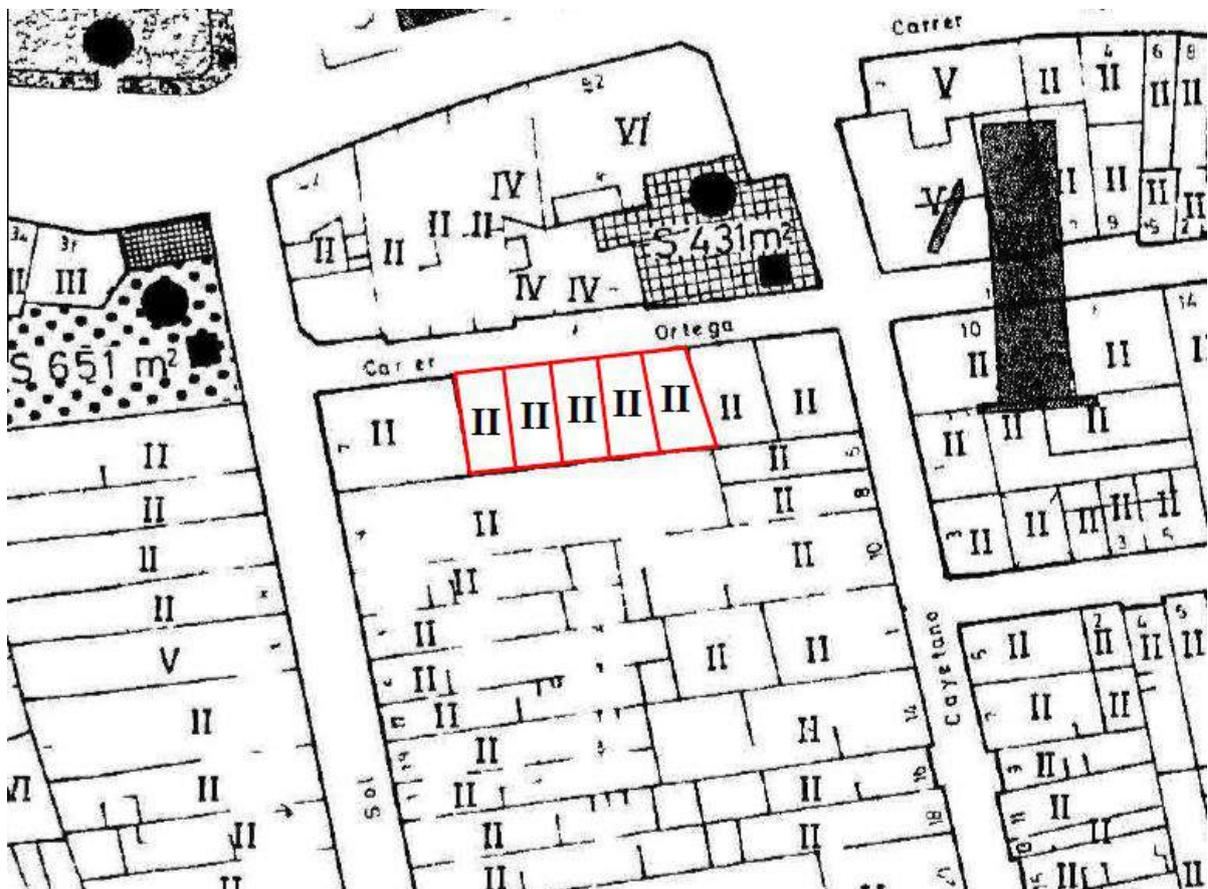
Posiblemente porque su valor de expropiación iba a ser importante. Conforme al principio de equidistribución de beneficios y cargas que ampara todo el planeamiento urbanístico, su valor de expropiación debe ser el mismo que el de cualquier otra parcela ubicada en la misma zona de ordenación. Esto es, el de una parcela de 448 m<sup>2</sup> (406,91 m<sup>2</sup>, realmente) destinada a uso residencial, vivienda unifamiliar entre medianeras, en pleno centro de la población.

Valor de la parcela que coincide con su aprovechamiento urbanístico. Precisamente es lo que se pretende con esta modificación puntual: dotar a la parcela con un uso que se corresponda con su aprovechamiento urbanístico real.

Lo que se consigue con el CAMBIO DE USO DE LA PARCELA, DE DOTACIONAL RECREATIVO PRIVADO a USO RESIDENCIAL.

La parcela adoptará todos los parámetros urbanísticos del área donde se ubica, ZONA 1 del SUELO URBANO del PGOU de Alfafar, conforme se describe en el informe urbanístico emitido por el Ayuntamiento sobre la parcela en marzo de 2021, al que nos remitimos.

Se propone también, una vez asignado el uso residencial dominante de la zona, su división en cinco subparcelas edificables para otras tantas viviendas unifamiliares, con el fin de facilitar y agilizar su pronto desarrollo que revitalice, en alguna medida, el centro histórico tradicional de Alfafar.



## 2. SÍNTESIS ESTADÍSTICA

Se reproducen aquí las magnitudes establecidas por el Planeamiento vigente, y la incidencia que esta Modificación puntual tienen en ellas, para ser incorporadas en caso de ser aprobada.

- **PLANEAMIENTO VIGENTE:**

SUPERFICIE SUELO URBANO RESIDENCIAL	actual
SUPERFICIE SUELO URBANO CULTURAL RECREATIVO PRIVADO	448 m <sup>2</sup>

- **PLANEAMIENTO PROPUESTO**

SUPERFICIE SUELO URBANO RESIDENCIAL	<b>actual + 448 m<sup>2</sup>s</b>
SUPERFICIE SUELO URBANO CULTURAL RECREATIVO PRIVADO	<b>0 m<sup>2</sup>s</b>

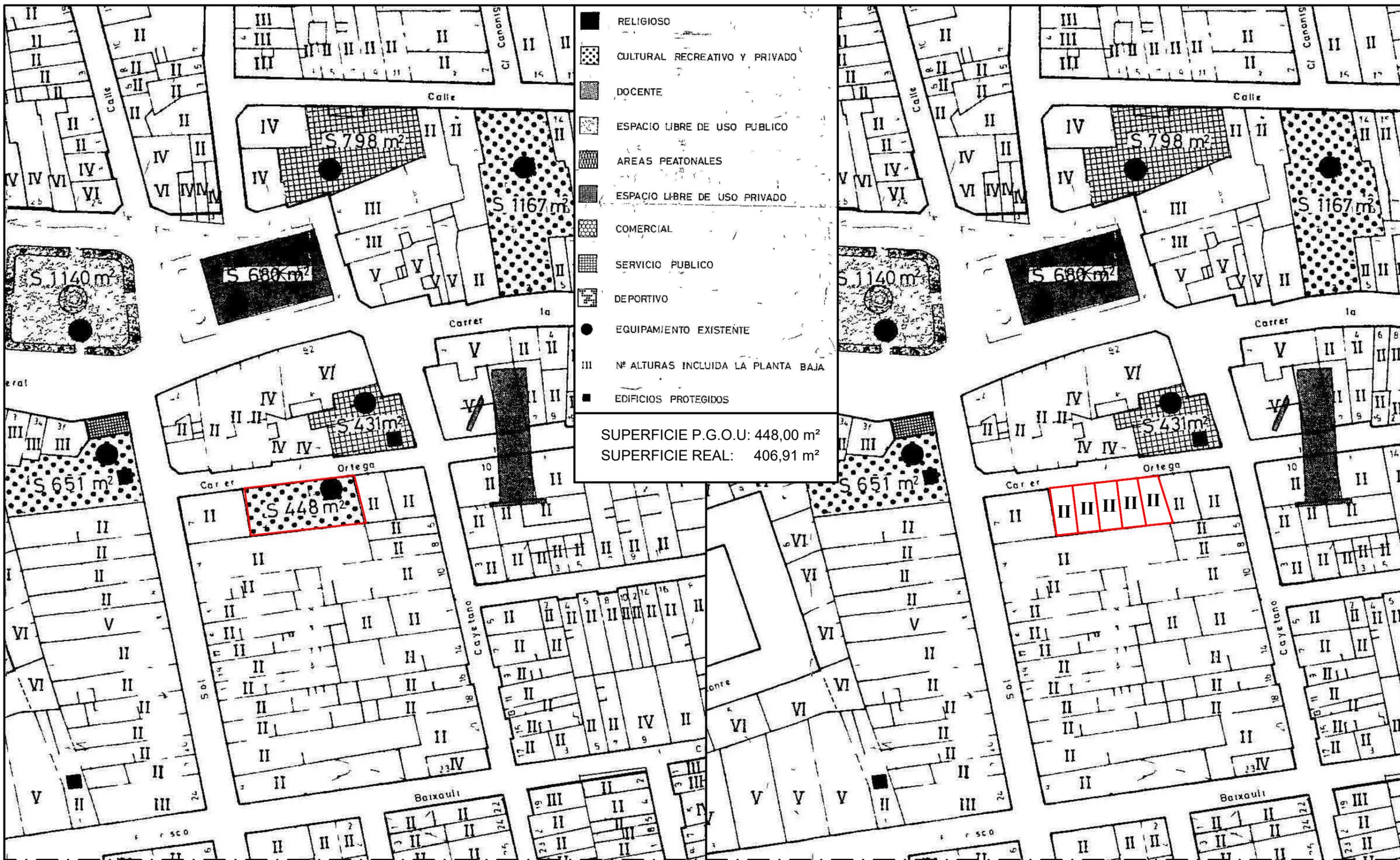
## **B. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA**

### **NORMAS URBANÍSTICAS**

La parcela quedará adscrita al USO DOMINANTE RESIDENCIAL de la ZONA 1 del PGOU, artículos 101 A 110 de la NORMAS URBANÍSTICAS del PGOU vigente.

## **PLANOS DE ORDENACION**

### **O.1 PLANEAMIENTO PROPUESTO – ORDENACIÓN DEL CASCO VIGENTE Y PROPUESTO**



**ORDENACIÓN VIGENTE**

escala: 1/5.000

**ORDENACIÓN PROPUESTA**

escala: 1/5.000

Promotor: D.<sup>a</sup> MARÍA CRUZ  
GINER SANCHIZ

0 50 100 200 350 500m  
Arquitecto: Camilo Grau Carretero  
PI.Legión Española 4  
46010 Valencia  
Tel 963 393 610  
valencia@cgrauarquitectos.es  
**camilograu**  
arquitectos

Propuesta de MODIFICACIÓN PUNTUAL CAMBIO DE USO DEL SUELO DE USO CULTURAL RECREATIVO A USO RESIDENCIAL DE LA PARCELA SITUADA EN c/ Ortega i Gasset n.º 4 DEL SUELO URBANO DEL P.G.O.U. DE ALFAFAR

MARZO 2023

Expediente: 2021/07

Escala:  
**1:5.000**  
Impreso:  
**18/04/2023**

**ORDENACIÓN DEL CASCO.  
PRO CAMBIO USO**

Plano nº:  
**0.1**